



ENVOI DIGITAL

Notre réf. / Onze ref 01/PFD/1908069
 Réf. DPC / DCE ref -
 Votre réf. / Uw ref. -

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis : Siamu, AccessAndGo, Vivaqua, Astrid

Contact Audrey HANSON, Attaché - tél. : 02 432 83 77 mail : ahanson@urban.brussels
 Albertine FOLLY, tél. : 02 432 83 04, mail : afolly@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Anderlecht
- Situation de la demande : Rue Brogniez 48 – 58C, Rue Lambert Crickx 11 – 23, Square Robert Pequeur 1-2-3
- Objet de la demande : Demande initiale : Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 34 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos.
 Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce

Demande modifiée : Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos. Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce ;

ARRETE:

Art. 1er. Le permis visant à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos. Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce est délivré aux conditions de l'article 2

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1) se conformer aux plans cachetés n°**PU.PAY.01 à PU.PAY.09 indice A datés du 16/04/2024 ; n°00.02, 10.02, 11.07, 11.08, 11.09, 11.10, 11.11, 11.12, 20.03, 20.04 indice A datés du 22/04/2024 et aux plans indice B n°11.06 et 30.02 datés du 19/09/2024** sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2) respecter les conditions suivantes :
 - Respecter l'avis de Vivaqua du 31/08/2023 ;
 - Respecter l'avis d'AccessAndGo du 09/07/2024 ;

- Se conformer à l'avis SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID daté du 22/08/2023 ;
- 3) s'acquitter des charges d'urbanisme, dont le montant total est de 185.300,00 €, avant l'ouverture du chantier relatif au présent permis d'urbanisme ;
Le paiement s'effectuera par versement sur le compte bancaire n° BE20 091-2310955-56 (Code BIC : GKCCBEBB) de la Région de Bruxelles-Capitale en mentionnant en communication : 01/PFD/1908069 ;
- 4) respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/09/2023 et du 28/05/2024, figurant dans le dossier de demande de permis ;
- 5) prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes :
 - **Assurer une isolation acoustique des pompes à chaleur afin de respecter les normes de bruit en vigueur;**

Art. 3. ~~Les travaux ou actes permis⁽¹⁾ concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)~~

Art. 4. Le titulaire du permis doit, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :

- afficher sur le terrain l'avis, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
- avertir, par lettre recommandée, le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Le présent permis est exécutoire 30 jours après sa réception. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.

Art. 6. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-)conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 7. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **13/07/2023** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **10/08/2023** ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixte au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 34 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos, construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlement régional d'urbanisme visé ci-dessus, en ce qui concerne :
 - le Titre I :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
 - Titre VIII:
 - article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - prescription générale 0.9 : clause de sauvegarde ;
- application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 : dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I :
 - article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - article 6 : toiture d'une construction mitoyenne;
- application de l'article 175/15 du COBAT, projets visés à l'annexe B nécessitant Rapport d'Incidences:
 - 23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher ;

– application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

– application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 10/08/2023 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- SPF intérieur - Commission de sécurité ASTRID ;
- Vivaqua ;
- Sibelga ;
- AccessAndGo ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 01/09/2023 au 30/09/2023 et que 3 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant que l'enquête a donné lieu à 3 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- Gabarits trop importants,
- Impact négatif des rehausses des bâtiments B et C d'un point de vue hauteur mais également sur le plan paysager et des perspectives, des ombres projetées
- Les risques de gentrification,
- Le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet,
- Le manque d'équipement prévu dans le projet,
- L'inaccessibilité du jardin collectif aux habitants du quartier,
- La trop grande densité du projet,
- Le chantier,
- Les démolitions prévues et le manque d'entretien du bâtiment rue Crickx menant à la démolition;
- La validité de l'enquête publique, pas d'affiches dans la rue Crickx ni square Péqueur ;
- Le manque de prise en compte des bâtiments protégés de la Prévoyance Sociale et du skyline générale de la rue Lambert Crickx ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 15/09/2023 portant les références CP.2023.0683/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis de Vivaqua du 31/08/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 22/08/2023, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccesAndGo du 21/09/2023 déclarant le projet que le projet est non conforme aux exigences du RRU :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- le monte-escalier permettant de rejoindre les logements du bâtiment B impose à la personne en fauteuil roulant de manœuvrer dans la plateforme élévatrice et vu la taille de l'appareil ce n'est pas possible ;
- la porte du sas parking ainsi que les portes menant aux espaces extérieurs n'ont pas leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant et ne sont donc pas manipulables en autonomie par une personne en fauteuil roulant ;
- certains commerces sont uniquement accessibles par marche ;
- dans l'espace communautaire, il n'y a pas une toilette PMR ;

Considérant que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

Vu l'avis favorable sous conditions majoritaire de la commission de concertation du 05/10/2023, libellé comme suit :

«Attendu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant 34 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos et construire un immeuble mixte comprenant 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/04/2022 au 11/05/2022 pour les motifs suivants :

- *Application de l'article 175 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :*
 - *23) activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situé dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*
 - *32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*
- *Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;*
- *Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : clause de sauvegarde ;*
- *Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :*
 - *4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;*
 - *5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;*
 - *6 : toiture (hauteur et éléments techniques) ;*
- *Application de l'article 126§11 du COBAT, dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, article :*
 - *6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;*

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- *Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modifications visibles depuis les espaces publics ;*

Considérant que l'enquête a donné lieu à 3 réclamations, que ces dernières portent principalement sur :

- *Gabarits trop importants,*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- *Impact négatif des rehausses des bâtiments B et C d'un point de vue hauteur mais également sur le plan paysager et des perspectives, des ombres projetées*
- *Les risques de gentrification,*
- *Le manque d'emplacements de stationnement prévus dans le projet,*
- *Le manque d'équipement prévu dans le projet,*
- *L'inaccessibilité du jardin collectif aux habitants du quartier,*
- *La trop grande densité du projet,*
- *Le chantier,*
- *Les démolitions prévues et le manque d'entretien du bâtiment rue Crickx menant à la démolition;*
- *La validité de l'enquête publique, pas d'affiches dans la rue Crickx ni square Péqueur ;*
- *Le manque de prise en compte des bâtiments protégés de la Prévoyance Sociale et du skyline générale de la rue Lambert Crickx ;*

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/09/2023 ;

Vu l'avis de Vivaqua du 04/09/2023 ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 22/08/2023, que la demande ne nécessite pas une couverture radioélectrique ;

Vu l'avis d'AccesAndGo du 21/09/2023 déclarant le projet que le projet est non conforme aux exigences du RRU :

- *le monte-escalier permettant de rejoindre les logements du bâtiment B impose à la personne en fauteuil roulant de manœuvrer dans la plateforme élévatrice et vu la taille de l'appareil ce n'est pas possible ;*
- *la porte du sas parking ainsi que les portes menant aux espaces extérieurs n'ont pas leur poignée à 50 cm d'un angle rentrant et ne sont donc pas manipulables en autonomie par une personne en fauteuil roulant ;*
- *certains commerces sont uniquement accessibles par marche ;*
- *dans l'espace communautaire, il n'y a pas une toilette PMR ;*

Vu le rapport d'incidences joint à la demande ;

Vu l'avis BMA joint à la demande ;

Situation du site :

Attendu que le site du projet comprend les numéros 48-58c de la rue Brogniez, les numéros 11-13 de la rue Lambert Crickx et les numéros 1-3 du square Péqueur ; qu'il correspond à la partie ouest de l'îlot formé par les squares Robert Péqueur et de l'Aviation, les rues Brogniez, Lambert Crickx et le boulevard Poincaré/boulevard du Midi ;

Que le site couvre une superficie de 5.277 m² et est composé de 4 parcelles cadastrales ; qu'actuellement le site est presque entièrement construit y compris dans l'intérieur d'îlot qui est occupé par une halle et un parking à l'air libre accessible depuis le square Péqueur ;

Attendu que le site du projet se situe à proximité du bien Prévoyance Sociale et immeubles à appartements classé par arrêté du 09/09/1993 mais pas qu'il n'y a pas de zone de protection ; que certains des immeubles concernés par la demande sont repris à l'Inventaire ; qu'il s'agit d'un quartier avec des hautes valeurs patrimoniales ;

Attendu que le bien se trouve dans la zone ZESA « Quartier des Remparts (fortifications), N° du site : 7 ;

Attendu que le Square Péqueur a fait l'objet d'un réaménagement en 2004, qu'il est pourvu de mobilier urbain dont arceaux vélos, boxes vélo et bulles à verre enterrées ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que les constructions existantes ont été érigées progressivement, au fil de l'extension de la S.A. Electricité et Electromécanique, entre 1913 et 1978, que les bâtiments comprenaient des bureaux, des ateliers de production, des magasins, garages et un logement de fonction ;

Considérant qu'une des particularités de cet îlot est le développement en son centre du Collège Matteo Ricci dont l'entrée se trouve sur le boulevard Poincaré ; que certains bâtiments de l'école sont mitoyens avec les parcelles de la demande ;

Historique :

Attendu qu'un projet de développement de ce site a été présenté deux fois en réunion de projet, la première le 26/02/2021 et la seconde le 29/06/2022 ; que cependant il ne s'agissait pas des mêmes demandeurs ;

Considérant que les demandeurs actuels sont passés en réunion de projet le 29/06/2022, que les conclusions étaient que certains aspects du projet devaient être retravaillés :

- la rehausse du bâtiment existant est peu pertinente car elle s'aligne à un rehaussement postérieur à la construction du bâtiment et impacte l'intérieur de l'îlot,
- les nouvelles constructions impactent également ce dernier, le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot doit être supprimé,
- il est peu opportun de construire contre le mur mitoyen en intérieur d'îlot,
- en ce qui concerne le maintien de la trace de la halle de montage, les demandeurs proposent de fournir une étude spécifique,
- l'aménagement de logements mono-orientés dans les nouvelles constructions est difficilement acceptable ;
- concernant le parking, sa localisation n'est pas idéale. Il convient également de réduire le ratio et de déplacer la rampe d'accès. Enfin, le projet devra sans doute être adapté suite au contrat local de mobilité ;
- une gestion des eaux adéquate devra être prévue.

Attendu que la DPC a fait une visite sur place et rédigé une note patrimoniale datée d'avril 2021, que celle-ci signale que des éléments intérieurs sont intéressants à conserver d'un point de vue patrimonial comme les halls d'entrée et cages d'escalier, finitions de sol en mosaïque et granito, ferronneries des main-courantes ; façade arrière et cage d'escalier de la rue Lambert Crickx 17 et les portiques en béton de la grande halle ;

Considérant que depuis le projet n'a pas été représenté en réunion de projet et que les derniers documents présentés étaient sommaires et volumétrique, qu'aucune architecture n'était proposée ;

Projet :

Considérant que la demande vise à démolir une partie des bâtiments existants, transformer les bâtiments maintenus et construire un nouveau bâtiment avec un programme de 59 unités de logement, 5 unités commerciales au rez-de-chaussée, des bureaux et un parking de 17 emplacements voitures, 7 emplacements motos et un total de 139 emplacements vélos répartis sur l'ensemble du projet ;

Démolitions :

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments de stockage et magasins qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ; qu'il s'agit de bâtiments en intérieur d'îlot, des numéros 11, 13 et 15 de la rue Crickx ; que ces démolitions permettent d'améliorer grandement l'intérieur de cet îlot densément bâti, de retrouver de la pleine terre et de reconstituer un front bâti cohérent ;

Considérant que la demande prévoit également la démolition de la grande halle commerciale (82m de long, 14m de large et 10m de haut) en structure béton en intérieur d'îlot qui abrite actuellement un parking ; que cette halle a par contre un intérêt patrimonial en ce qu'elle est située sur l'ancien lit asséché d'un bras détourné de la Senne, que la demande propose de maintenir une partie de sa structure (5 portiques, colonnes et poutres) afin d'en garder une trace ; que cette démolition permet au projet d'offrir un jardin qualitatif pour les habitants des logements ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande n'explique pas pourquoi elle ne garde que 5 portiques, qu'il serait opportun peut-être en garder plus pour montrer toute l'étendue de la halle ou de justifier ce nombre ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir de plus amples informations quant à la protection de ces structures et la manière dont leur pérennité va être assurée ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un audit afin de définir quels matériaux qui peuvent être recyclés ; qu'une réflexion doit être faite sur la réutilisation sur site également ;

Bâtiment A :

Considérant que la demande prévoit le maintien du bâtiment A situé au coin du square Péqueur et de la rue Brogniez ; que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée et les bureaux des étages sont maintenus ; qu'il totalise une superficie totale de 5303m² hors-sol dont 4 486 m² de bureau ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de ce bâtiment mais qu'il fait tout de même partie de l'ensemble concerné par la demande ;

Considérant que la façade existante est en cimentage blanc et pierre naturelle grise avec certains châssis de teinte noire et d'autres de teinte blanche, que ces châssis sont là depuis au moins 2009 ; que ceux-ci ne peuvent être avalisés tels quels et qu'il y a lieu de les uniformiser et de faire une proposition respectant les valeurs patrimoniales du bâtiment que seuls des ragréages sont prévus sur la façade ;

Considérant l'existence d'une dent creuse sur le site côté rue Brogniez qui sert actuellement d'accès au parking à l'air libre en intérieur d'îlot, que le bâtiment voisin (Maison du Protestantisme) est en retrait de la limite mitoyenne, que la dent creuse est maintenue sur le site mais qu'elle ne présente plus d'accès voiture (uniquement SIAMU) ; que cette zone de retrait latéral est végétalisée et permet une respiration dans la rue Brogniez ainsi qu'une vue vers un intérieur d'îlot libre et végétalisé offrant une respiration agréable depuis la rue; qu'elle est fermée à l'alignement par un portail métallique de teinte gris-brun foncé ;

Considérant que le bâtiment A va donc garder sa façade latérale puisque la dent creuse est maintenue ; qu'il s'agit d'une façade aveugle ; qu'il s'agit d'une opportunité manquée d'ouvrir cette façade sur la rue avec de nouvelles fenêtres et éventuellement des terrasses activant également l'entrée vers l'intérieur d'îlot et permettant un contrôle social ;

Considérant qu'un abri vélo est prévu au rez-de-chaussée le long de cette façade ;

Considérant que le porche existant est maintenu pour l'accès au parking qui est prévu au rez-de-chaussée à l'arrière des bâtiments A et B donnant sur le square Péqueur ; que ce bâtiment de parking est d'un seul niveau et pourvu d'une toiture végétalisée ;

Bâtiment B :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment B au coin entre la rue Lambert Crickx et le square Péqueur au moyen d'une rehausse de deux niveaux, que la rehausse se présente sous la forme d'une toiture cintrée en zinc de teinte gris-brun et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant qu'une rehausse s'envisage, sous réserve de l'intégration avec la façade du bâtiment existant, en ce que les gabarits des immeubles avoisinants vont jusqu'à un R+9 ; que le bâtiment donne sur l'espace dégagé du square Péqueur et se trouve sur un coin d'îlot ; que la rehausse sera donc extrêmement visible et qu'il faut soigner son architecture ;

Considérant que cette rehausse présente un volume en inadéquation avec la façade du bâtiment existant notamment en ce que les baies sont de même proportion voire plus grandes que celles du rez-de-chaussée et ne répondent donc pas à la hiérarchie des ouvertures, que si elle s'inscrit dans un langage de toiture, en retrait et conformément à l'article 6 du Titre I du RRU puisqu'elle ne dépasse pas le gabarit du bâtiment A, elle ne parvient tout de même pas à s'intégrer dans le contexte existant ; qu'il faudrait réduire l'impact du volume ; que le bâtiment est repris sur l'inventaire et que la demande se trouve en ZICHEE et qu'il est donc essentiel de valoriser les qualités culturelles, esthétiques ou historiques du périmètre et de promouvoir son embellissement au travers de la qualité architecturale ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'il dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade existante est en pierre naturelle beige, soubassement en pierre bleue, corniche en pierre beige, châssis en aluminium de teinte gris au rez-de-chaussée et de teinte gris-brun foncé aux étages ; que des garde-corps transparents sont ajoutés afin de respecter les normes de hauteur d'allège ; que cette proposition n'est pas adéquate et ne s'intègre pas dans la façade de ce bâtiment à l'Inventaire ; qu'il y a lieu de faire une autre proposition ou de ne pas mettre de garde-corps ;

Considérant que les châssis des étages en aluminium de teinte grise ne sont pas les châssis d'origine, qu'il y a lieu de revenir vers les divisions et matériaux d'origine ; qu'il en va de même pour les châssis du rez-de-chaussée, que la demande ne peut avaliser une infraction et que la situation de droit n'est pas claire ; qu'une vitrine avec un soubassement en pierre bleue serait plus adéquate pour des commerces de gros ;

Considérant que pour l'instant les boîtes aux lettres sont en façade, que s'agissant d'un changement d'affectation en logement il n'est pas souhaitable que celles-ci se multiplient sur la façade et qu'il faut donc les prévoir intégrées aux portes ou dans le hall d'entrée si le Règlement de la Poste l'autorise ;

Considérant que la façade à rue est isolée par l'intérieur tandis que la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un enduit sur isolant sauf en ce qui concerne la façade au droit de la cage d'escalier ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 17 logements (1 studio, 7 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 3 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier existante qui a un intérêt patrimonial, qu'en revanche le hall d'entrée n'est pas conservé comme demandé dans la note patrimoniale, qu'il est cloisonné et l'accès modifié, que l'ascenseur historique est également supprimé or cette configuration historique a un intérêt patrimonial, qu'il y a lieu de conserver ces éléments et de faire une autre proposition;

Qu'en ce qui concerne la partie du bâtiment B qui fait l'angle, les appartements sont tous traversants sauf ceux qui sont sur le coin mais qui possèdent néanmoins deux façades, que les couloirs de circulation profitent d'un apport de lumière naturelle ; que dès que possible des terrasses ont été créées ; que la demande propose des typologies de duplex allant d'une à quatre chambres aux 4e et 5e étages que ceux-là sont distribués par une coursive en façade arrière ;

Considérant que le BMA dans son avis remet en question l'aménagement de ces logements, que les appartements les plus éloignés du jardin sont également ceux qui ont les espaces extérieurs privés les moins qualitatifs et que l'avis suggère d'ajouter une circulation verticale donnant sur le square Péqueur ce qui permettrait de supprimer la coursive extérieure et donc la façade aveugle attenante mais diviserait l'unité commerciale au rez-de-chaussée ; qu'il est un fait que la coursive ne faisant que 1,5m de largeur ne peut s'apparenter à un espace extérieur appropriable et que les espaces de vie ne sont donc pas en contact avec un espace extérieur qui se trouve au niveau supérieur en contact avec les chambres ; qu'il serait en effet préférable de prévoir des espaces extérieurs en contact avec les espaces de vie et d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de ces logements mais que cela peut se faire encore autrement qu'en ajoutant une circulation verticale qui vient modifier l'aménagements de tous les étages ;

Considérant que les logements ont tous un espace de rangement/buanderie intégré au logement, qu'ils répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne les appartements B.1.3, B2.3, B.3.3 qui sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables la dérogation se justifie, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates du bâtiment B ainsi qu'une toiture verte stockante au niveau du bâtiment arrière de parking ; que les toitures accueillent également des panneaux photovoltaïques ;

Considérant que ce volume parking pourrait avoir une façade ouverte et un accès vers l'intérieur d'îlot ; qu'il serait intéressant d'analyser le besoin en bornes de recharge pour véhicules électriques ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande prévoit le local poubelle dans le volume à l'arrière du bâtiment B, à l'arrière du parking ; que ce local est de dimensions suffisantes (12 conteneurs de 770 litres) mais que l'accès des logements à ce local poubelle n'est pas évident puisqu'il se fait uniquement via l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de revoir son emplacement ;

Bâtiment C :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment C le long de la rue Lambert Crickx au moyen d'une rehausse d'un niveau en partie avant atteignant donc un gabarit de R+4, que la rehausse est prévue avec un parement en cassettes de zinc de ton brun-rouge et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant que si cette rehausse s'intègre d'un point de vue volume dans le contexte existant ; elle ne s'intègre pas avec la rehausse du bâtiment B, qu'elle présente des matériaux semblables mais une mise en œuvre et un volume différent ; que s'il est appréciable que chaque extension ait une approche singulière, le matériaux marque encore trop la continuité et le volume la liaison entre les bâtiments B et D, un retrait serait peut-être appréciable ; que de plus les baies de la rehausse ne sont pas alignées sur celles des étages ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'il dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A la dérogation est acceptable ;

Considérant que le coin coupé arrière droit de la façade est comblé et que la demande profite pour y aménager des terrasses « rentrantes », qu'il y a lieu de préciser comment les matériaux de cette partie nouvelle vont s'intégrer avec les matériaux existants de la façade arrière ;

Considérant que la façade existante est composée de pilastres, bandeaux et d'encadrements en pierre naturelle beige, trumeau en briques bicolore beige et rouge-brun, soubassement en pierre bleue, corniche en bois peint, châssis en aluminium de teinte gris-brun foncé au rez-de-chaussée et en bois peint de teinte rouge-brun aux étages ;

Considérant que la demande prévoit de placer une porte vitrée au rez-de-chaussée à la place de l'ancienne entrée cochère, que cet aménagement n'est pas adéquat ;

Considérant que les châssis des étages sont en bois et d'origine, qu'il y a lieu de les restaurer ; que ceux du rez-de-chaussée ne sont pas ceux d'origine, qu'ils ne correspondent pas à la situation de droit, qu'une vitrine avec un soubassement en pierre bleue serait plus adéquat pour des commerces de gros et qu'il y a lieu de faire une proposition ;

Considérant que les garde-corps en fer forgé au 3e étage sont doublés par des garde-corps en verre translucide, qu'il y a lieu de supprimer le garde-corps vitré et de maintenir ceux existant ou de faire une autre proposition qui s'intègre mieux dans le style de la façade existante ;

Considérant que pour l'instant les boîtes aux lettres sont en façade, que s'agissant d'un changement d'affectation en logement il n'est pas souhaitable que celles-ci se multiplient sur la façade et qu'il faut donc les prévoir intégrées aux portes ou dans le hall d'entrée si le Règlement de la Poste l'autorise ;

Considérant que la façade à rue est isolée par l'intérieur tandis que la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un enduit sur isolant ; que la note patrimoniale insiste sur le fait que la façade arrière de ce bâtiment est à maintenir, qu'une isolation par l'extérieur vient aplatir la façade et supprimer tous les jeux de structure apparents, qu'il y a lieu de prévoir une isolation par l'intérieur en façade arrière ;

Considérant que ce bâtiment présente une cellule commerciale de petite taille (commerce de gros de 58,8m²), un local vélo de 68 places, des caves et un local commun de 91m² au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 17 logements (4 studios, 3 appartements 1 chambre, 6 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier existante en partie avant qui a un intérêt patrimonial, que par contre le hall d'entrée n'est pas conservé comme demandé dans la note patrimoniale,

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

qu'il est cloisonné et l'accès modifié via l'ancienne entrée cochère, que l'ascenseur historique est également supprimé or cette configuration a un intérêt patrimonial, qu'il y a lieu de conserver ces éléments et de faire une autre proposition et de faire une étude historique sur l'ascenseur, de vérifier s'il y a encore des éléments patrimoniaux dans l'entrée cochère et dans l'ancien patio;

Considérant que la partie qui se développe en profondeur est distante de minimum 12m de la façade arrière du bâtiment B, que cela permet de limiter les problèmes de vue et d'intimité entre les logements ;

Considérant que les logements sont majoritairement traversants sauf ceux en façade avant ; que des terrasses sont créées dans le volume arrière ou sur les toitures existantes ;

Considérant que les murs et châssis de l'ancien patio sont encore existants au niveau des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1., que les aménagements prévus les font disparaître ce qui est regrettable d'un point de vue patrimonial, que de plus ce sont les anciennes parties intérieures qui deviennent les terrasses et celles extérieures qui deviennent intérieur ; qu'il y a lieu d'étudier un aménagement permettant d'en maintenir au moins une partie ;

Considérant que les logements ont tous un espace de rangement/buanderie intégré au logement, qu'ils répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne les appartements C.A.3.2 et C.A.3.3 qui sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables la dérogation se justifie, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant que le local commun au rez-de-chaussée est divisible et utilisable pour l'ensemble des résidents, qu'il est en contact direct avec le jardin commun ;

Considérant que les caves centralisées au rez-de-chaussée ne sont accessibles que depuis le jardin commun, qu'aucun accès n'est prévu depuis le hall d'entrée, qu'il y a lieu de prévoir un accès depuis l'intérieur du bâtiment C ;

Considérant que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates du bâtiment C ; qu'il s'agit de toiture intensive à rétention ; que les toitures accueillent également des panneaux photovoltaïques ;

Bâtiment D :

Considérant qu'une nouvelle construction vient refermer l'îlot à l'alignement du côté de la rue Crickx (bâtiment D); qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 contre le mitoyen et montant jusqu'à un R+5 afin d'assurer une transition cohérente vers le coin de l'îlot ; que ce bâtiment s'intègre bien, qu'il prévoit des jeux de volumes variés en façade avant et s'aligne sur les lignes de constructions des immeubles qui l'entoure ce qui permet une cohérence avec le cadre bâti environnant ; que les espaces de vie et les terrasses prévues dans ce nouveau bâtiment alternent en façade avant ou arrière ce qui permet d'activer les deux façades ;

Considérant que le bâtiment présente une dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment vient s'implanter en mitoyenneté avec le bâtiment sis n° 9A de la rue Lambert Crickx, qu'il présente la même profondeur sur une largeur de 2,12m, que cette profondeur est augmentée ensuite par un balcon de 2m et qu'ensuite le bâtiment atteint une profondeur de 14m (3,45m en plus que le voisin) après un recul de 4,78m ; que la profondeur est augmentée progressivement afin de limiter les impacts sur le voisin, que la dérogation se limite donc au balcon et qu'elle est acceptable ;

Considérant que le bâtiment B est également en dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, qu'en effet la hauteur de la façade du bâtiment au n°9 de la rue Crickx est de 16,28m et qu'au plus haut la façade du bâtiment D (R+5) atteint 21,5m, que d'autre part la façade existante du bâtiment C a une hauteur d'environ 18m ; que dans tous les cas elle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment A qui culmine à 24,95m, que les hauteurs sont intégrées dans une réflexion globale de tout le site en gradation vers le coin de l'îlot et en limitant au maximum les impacts en terme d'ensoleillement, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la façade est prévue avec un parement en béton architectonique de teinte grège au rez-de-chaussée et un seuil en pierre bleue et des parties en brique de teinte jaune/ocre ou en enduit de teinte grège pour les étages ; que les châssis sont en aluminium de teinte gris-brun foncé ; que les matériaux choisis se veulent en lien avec les bâtiments existants dans la rue Crickx, qu'à ce sujet le

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

photomontage et la note sur les matériaux ne sont pas tout à fait en accord, qu'il y a lieu de fournir la référence exacte des briques ;

Considérant que le bâtiment se compose de 25 unités de logements réparties comme suit : 8 studios, 3 appartements 1 chambre, 12 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ; que deux commerces sont prévus au rez-de-chaussée, qu'ils sont traversant et permettent une certaine visibilité sur l'intérieur d'îlot mais qu'il s'agit de commerces de gros ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de sous-sol pour ce bâtiment étant donné la mauvaise qualité du sol, que les caves sont donc aménagées au rez-de-chaussée ; que ces caves sont accessibles via les halls d'entrée qui sont également un passage pour accéder aux unités d'habitation à l'arrière du bâtiment C ; que cela n'est pas opportun et qu'il serait préférable de supprimer ces caves au profit de halls d'entrée plus confortables d'autant que les logements possèdent tous un espace stockage/buanderie intégré ;

Considérant que les logements proposés sont de bonne qualité, traversants, qu'ils répondent majoritairement au Titre II du RRU, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

Considérant cependant que les studios prévus contre le mitoyen de droite ne peuvent être considérés comme des studios étant donné que les espaces sont clairement différenciés, qu'il en découle qu'ils ne répondent pas au Titre II du RRU et qu'il est nécessaire de revoir leur aménagement ;

Considérant que les toitures plates sont végétalisées ; que la demande prévoit également des panneaux photovoltaïques ; qu'une petite partie de la toiture plate du R+3 est lestée mais pas végétalisée, que le RCU impose la verdurisation de toutes les toitures de plus de 20m², qu'il y a donc lieu de végétaliser cette toiture-là également

De manière générale :

Considérant que le changement d'affectation prévu ainsi que les rehausses sont envisageables sous réserves des modifications demandées dans le présent avis ; qu'il est par contre à remarquer un manque général de prise en compte des aspects patrimoniaux ou en tout cas un manque d'explications et de mise en valeur du patrimoine ;

Considérant que les façades rehaussées se trouvent au nord par rapport aux bâtiments en face rue Lambert Crickx ; qu'ils ne portent donc pas d'ombre sur ces bâtiments, qu'en effet les rehausses ont un impact en terme d'ensoleillement uniquement sur son propre espace en intérieur d'îlot ;

Considérant que de manière générale, sur 59 unités de logement, 10 sont des appartements de grande taille, que cela représente quasi 20% ; que les logements moyennant quelques adaptations sont qualitatifs et respectent le Titre II du RRU ; que 78% des appartements sont traversants ;

Considérant que de manière générale les commerces de gros sont nombreux dans ce quartier et que prévoir un autre type de commerce pour certaines des cellules commerciales des rez-de-chaussée, de préférence les plus qualitatives, pourrait permettre une variété dans le type de services et de commerces proposés et enrichir la mixité fonctionnelle du quartier mais aussi activer les rez-de-chaussée et permettre un contrôle social à des heures plus variées ; que le RIE parle d'ailleurs de commerces de proximité ce qui laisse entendre qu'il ne s'agit pas uniquement de commerces de gros ;

Considérant que cette zone de recul latérale ou dent creuse a pour conséquence que les façades arrière des bâtiments à front de rue sont visibles, qu'il faut donc y apporter la même attention qu'aux façades avant, que les façades proposées sont encore un peu monotones alors qu'il serait possible d'y apporter plus de variations afin de souligner l'hétérogénéité des bâtiments ;

Espace extérieur :

Considérant que la demande prévoit un jardin commun en intérieur d'îlot avec plusieurs ambiances, que cela répond à la prescription 0.6 du PRAS en ce que la demande améliore grandement les qualités végétales et esthétiques d'un intérieur d'îlot actuellement densément bâti ; que les superficies imperméables sont réduites de 5230m² à 3064m² avec 1618m² de toitures vertes extensives (épaisseur de substrat supérieure à 10cm) en plus ;

Considérant qu'il est à préciser que les plans ne prévoient pas la végétalisation de la toiture du bâtiment A même si certains documents de la demande le montre ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le projet respecte la prescription 0.2 du PRAS en ce qu'il prévoit plus de 10% de la surface du terrain perméable dont un espace vert de plus de 500m² et d'un seul tenant ;

Considérant que le travail paysager prévu est qualitatif notamment avec l'intégration des structures de la halle commerçante et des dalles minérales en bandes au sol pour marquer une partie des portiques supprimés, ce qui permet de garder des vestiges du passé industriel et commerçant du quartier ; considérant que la demande prévoit une noue paysagère pour marquer l'ancien tracé du bras de la Senne qui passait là historiquement ;

Considérant cependant que la noue pourrait être prolongée pour marquer plus fortement l'ancien bras de la Senne et que le plan paysager peut être amélioré en minimisant les espaces accessibles afin d'améliorer la biodiversité ;

Considérant qu'une lisière arbustive permet de marquer la limite entre le jardin collectif et l'immeuble de bureau ;

Considérant que ce jardin collectif est sur terrain privé, qu'il n'est pas possible d'imposer au propriétaire d'ouvrir cet espace aux riverains, que d'ailleurs il devrait pour ce faire y assurer la sécurité ;

Considérant que la demande présente une gestion intégrée des eaux pluviales bien développée et décrites dans la notice explicative ;

Considérant qu'il y a lieu de participer à la rétention des eaux de ruissellement en amont du réseau d'égouttage afin de soulager celui-ci en cas de fortes pluies ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;

Considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ; qu'il y a lieu de vérifier les calculs ;

Considérant que la demande prévoit un abri vélo pour 39 vélos et 10 vélos-cargo contre le mur mitoyen côté rue Crickx, qu'il s'agit d'une construction en intérieur d'îlot ; que si cela est justifié par le souhait d'habiller ce haut mur aveugle l'objectif peut être atteint au moyen d'une végétalisation ; qu'il y a lieu de supprimer ce bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer des nichoirs afin de favoriser la nidification tant au niveau du jardin collectif en intérieur d'îlot qu'au niveau des bâtiments ;

Techniques :

Considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques, que s'il est difficile d'inclure ceux-ci dans le volume de toiture pour les bâtiments existants, il est plus difficile de justifier cette dérogation pour les bâtiments neufs en tout cas pour les ascenseurs, qu'il y a lieu de supprimer cette dérogation ;

Considérant que la demande prévoit des pompes à chaleur individuelles, que les unités extérieures sont prévues en toiture ; que la région bruxelloise soutient cette évolution mais qu'il y a cependant lieu de prendre toutes les précautions nécessaires (caisson acoustique et plaque de répartition) ;

Sol :

Considérant que la parcelle est reprise à l'inventaire des sols pollués en catégorie 0+4 ; que BE a déclaré conforme la déclaration de reconnaissance de l'état du sol le 12/09/2022 ; que la présence de polluant est confirmée sur les quatre parcelles, qu'il s'agit principalement d'huiles minérales, de trichloroéthène et de benzène ; qu'une étude détaillée a été réalisée ;

Considérant l'article 13 § 4 de l'ordonnance sol : une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge du demandeur d'un permis d'urbanisme visant des actes ou travaux en contact avec le sol sur plus de 20 m² sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou une catégorie combinée à 0 impliquée par cette demande, et ce avant la délivrance du permis ;

Attendu que le site du projet est repris en zone d'aléa d'inondation faible ;

Mobilité :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que le site de la demande se trouve en zone d'accessibilité A du RRU ; que le site est très bien desservi en transports en communs ; qu'une station Villo ! et une station Cambio se trouvent à proximité ;

Considérant que la demande prévoit 17 emplacements pour voitures dont 2 PMR et 7 pour motos dans un volume de parking à l'arrière des bâtiments A et B, que celui-ci est accessible depuis le square Péqueur, que le parti de la demande est aussi de ne pas prévoir de parking en sous-sol pour des raisons techniques (qualité du sol – anciens marais, proximité de la nappe phréatique à moins de 2m par endroit, etc.) mais aussi afin de permettre un maximum de pleine terre dans le projet ;

Considérant que s'agissant des bâtiments existants l'article 6 du Titre VIII ne peut s'appliquer, qu'il s'applique par contre pour la nouvelle construction du bâtiment D comprenant 25 unités de logement ;

Considérant que la demande sollicite donc une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; qu'au vu du chapitre dévolu à la mobilité du rapport d'incidence qui considère l'offre appropriée mais également au vu de la proximité avec la gare du Midi, la dérogation est acceptable d'autant que la demande prévoit une offre en stationnement pour la mobilité douce qui est qualitative puisqu'il s'agit au total de 139 emplacements vélos dont 12 cargo ; qu'il convient de tendre vers un ratio de 1 vélo par oreiller ;

Considérant que la note explicative mentionne que les bureaux et commerces déjà présents ne sont pas demandeurs d'emplacements de stationnement ; que cependant 14 emplacements vélo sont dévolus aux commerces et bureaux ;

Considérant que la demande prévoit également 8 emplacements vélos à l'usage des visiteurs ; que les systèmes d'accroche sont conformes au Vademecum vélo (U inversé avec barre transversale) ;

Considérant que la demande ne prévoit pas de zone de livraison via le domaine privé ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 7622 m² pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 381 100 €, soit 7622 m² x 50 € ;

Considérant que la superficie de bureau est réduite de 7792m² à 4486m², que la superficie de commerce de gros est, elle, réduite de 6585m² à 2882m² ; que celles-ci ne sont donc pas chargées ;

De manière générale :

Considérant que le projet prend en compte les caractéristiques et opportunités offertes par le site, qu'il améliore grandement l'intérieur d'îlot en dédensifiant et en prévoyant un jardin commun végétal et en pleine terre ;

Considérant que l'étude patrimoniale devrait être plus poussée, que les rehausses prévues ne s'intègrent pas entre elles et ne permettent pas la mise en valeur des bâtiments existants, que les proportions de la rehausse du bâtiment B ne sont pas en accord avec la composition de la façade du bâtiment existant ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de fonctions et des logements qualitatifs dans l'ensemble, qu'il serait intéressant de prévoir des typologies de commerce variées afin d'assurer une activation des rez-de-chaussée et un contrôle social ;

Considérant que les logements ne sont cependant pas conformes au Titre IV du RRU, qu'il y a lieu de se conformer à l'avis d'Access&Go afin de répondre aux exigences du Titre IV du RRU ;

Considérant que le demandeur prévoit un chantier d'une durée de 3 ans ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant, de ce qui précède, que le projet, moyennant modifications, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les modifications à apporter à la demande sont substantielles et que celle-ci devra être soumise à de nouveaux actes d'instruction dont une nouvelle enquête publique ;

AVIS FAVORABLE de la DU, DPC et BE à condition de :

En ce qui concerne la démolition de la Halle :

- Fournir une note détaillée sur les mesures de protection des structures maintenues de la halle ;
- Etudier la possibilité de garder une plus grande partie de la structure ;

En ce qui concerne le bâtiment A :

- Faire une proposition en ce qui concerne la façade latérale du bâtiment A afin de l'animer ou retirer clairement le bâtiment A de l'objet de la demande ;
- Faire une proposition en ce qui concerne les châssis afin de les uniformiser ou représenter la dernière situation de droit ;
- Supprimer l'abri vélo le long de la façade du passage et intégrer les emplacements vélos dans le volume existant ;

En ce qui concerne le bâtiment B :

- Revoir la rehausse du bâtiment B de manière qu'elle s'intègre mieux d'un point de vue volumétrie, architecture et patrimoine ;
- Supprimer les garde-corps vitrés et faire une autre proposition respectant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;
- Revenir vers des châssis avec les divisions et matériaux d'origine pour les étages et le rez-de-chaussée, clarifier la situation d'origine ;
- Maintenir la cage d'escalier, le hall d'entrée, l'accès et l'emplacement de l'ascenseur ;
- Améliorer les espaces extérieurs et l'aménagement des logements des derniers étages du bâtiment B ;

En ce qui concerne le bâtiment C :

- Revoir la rehausse du bâtiment C de manière qu'elle s'intègre mieux avec l'architecture du bâtiment et en retrait ;
- Restaurer les châssis en bois des étages et faire une proposition pour les châssis du rez-de-chaussée, supprimer le garde-corps vitrés au 3e étage ;
- Isoler la façade arrière du bâtiments C par l'intérieur et préciser les matériaux pour la partie nouvelle sur le coin ;
- Supprimer les caves au rez-de-chaussée ;
- Maintenir la cage d'escalier et le hall d'entrée, faire une étude historique sur l'ascenseur et sur les éléments patrimoniaux présents dans l'entrée cochère et l'ancien patio ;
- Etudier un aménagement des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1. qui permette le maintien d'une partie au moins des murs et châssis de l'ancien patio ;

En ce qui concerne le bâtiment D :

- Supprimer les caves du rez-de-chaussée du bâtiment D au profit des halls d'entrée ;
- Revoir l'aménagement des studios des 1er et 2e étages du bâtiment D afin de se conformer au RRU ;
- Supprimer le local vélo en intérieur d'ilot à l'arrière du bâtiment D et intégrer les rangements vélos dans le volume ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Etudier la possibilité de prolonger la noue sur les traces du bras de la Senne dans un travail paysager ;

De manière générale :

- Respecter l'avis du SIAMU du 15/09/2023 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 04/09/2023 ;
- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 21/09/2023 ;
- Prévoir une mixité dans le type de commerces et pas uniquement du commerce de gros ;
- Supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;
- Revoir l'aménagement des locaux communs (poubelle, vélo, etc...) p de manière que ceux-ci soit à la fois facilement accessible pour les logements et de préférence sans passer par l'extérieur ;
- Végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
- Supprimer les boîtes aux lettres en façade avant et prévoir, en accord avec le Règlement de la Poste, un système intégré à l'architecture qui respecte les caractéristiques patrimoniales de la façade ;
- Respecter l'article 16 Titre 1 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- Revoir le projet afin de respecter les restrictions d'usage OU de prendre les mesures d'assainissements nécessaires pour lever les restrictions d'usage ;

AVIS DEFAVORABLE DE LA COMMUNE :

Considérant que pour la commune, la densité du projet est beaucoup trop importante, que le projet n'est clairement pas abouti et que des évolutions du projet sont encore nécessaires quant à fournir des propositions acceptables du point de vue de la densité et des gabarits, qu'une réflexion patrimoniale sur l'ensemble des bâtiments du site n'a pas eue lieu et qu'elle est indispensable pour répondre aux exigences de la Direction du Patrimoine, que des problèmes ont été évoqués par les riverains en séance quant aux manque et à l'absence de visibilité des affiches annonçant l'enquête publique ;»

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Considérant que le demandeur a produit, d'initiative, des plans modificatifs, en date du 24/04/2024 (art. 177/1, §1er du CoBAT) ; que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d'instruction ;

Considérant qu'il ressort que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises lors de la commission de concertation ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du 10/05/2024 ;

Considérant que la demande modifiées vise à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos. Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.), prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

– AccessAndGo ;

⁽¹⁾ Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/05/2024 portant les références C.2023.0683/2, figurant dans le dossier de demande de permis;

Considérant qu'il convient de respecter l'avis émis par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis d'AccesAndGo du 09/07/2024 déclarant le projet que le projet est non conforme aux exigences du RRU :

- L'entrée du bâtiment B doit se faire de plain-pied.
- Le cheminement alternatif par le parking en arrière n'est pas suffisamment proche ni sécurisé pour être considéré comme une alternative accessible.
- Le sas du local vélo depuis le parking doit être agrandi de façon à offrir une aire de rotation hors débattement de porte dans le sas.
- La porte du commerce de détail doit avoir une porte ayant au moins un battant de 95 cm de libre passage. Le local poubelles doit être accessible.
- La porte depuis le parking doit avoir un accès à la poignée et être desservie par une aire de rotation en dehors d'un emplacement de parking.
- De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

Considérant que l'ensemble du projet doit être accessible aux personnes à mobilité réduite conformément au Titre IV du RRU;

Vu l'avis du 12/06/2024 de Bruxelles Environnement ;

Vu l'avis favorable unanime sous conditions de la commission de concertation du 27/06/2024, libellé comme suit :

« Attendu que le bien se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos et construire un immeuble mixte comprenant 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce ;

Procédure :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichee) ;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 28/05/2024 ;

Situation du site :

Attendu que le site du projet comprend les numéros 48-58c de la rue Brogniez, les numéros 11-13 de la rue Lambert Crickx et les numéros 1-3 du square Péqueur ; qu'il correspond à la partie ouest de l'îlot formé par les squares Robert Péqueur et de l'Aviation, les rues Brogniez, Lambert Crickx et le boulevard Poincaré/boulevard du Midi ;

Que le site couvre une superficie de 5.277 m² et est composé de 4 parcelles cadastrales ; qu'actuellement le site est presque entièrement construit y compris dans l'intérieur d'îlot qui est occupé par une halle et un parking à l'air libre accessible depuis le square Péqueur ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Attendu que le site du projet se situe à proximité du bien Prévoyance Sociale et immeubles à appartements classé par arrêté du 09/09/1993 mais pas qu'il n'y a pas de zone de protection ; que certains des immeubles concernés par la demande sont repris à l'Inventaire ; qu'il s'agit d'un quartier avec des hautes valeurs patrimoniales ;

Attendu que le bien se trouve dans la zone ZESA « Quartier des Remparts (fortifications), N° du site : 7 ;

Attendu que le Square Péqueur a fait l'objet d'un réaménagement en 2004, qu'il est pourvu de mobilier urbain dont arceaux vélos, boxes vélo et bulles à verre enterrées ;

Considérant que les constructions existantes ont été érigées progressivement, au fil de l'extension de la S.A. Electricité et Electromécanique, entre 1913 et 1978, que les bâtiments comprenaient des bureaux, des ateliers de production, des magasins, garages et un logement de fonction ;

Considérant qu'une des particularités de cet îlot est le développement en son centre du Collège Matteo Ricci dont l'entrée se trouve sur le boulevard Poincaré ; que certains bâtiments de l'école sont mitoyens avec les parcelles de la demande ;

Historique :

Attendu qu'un projet de développement de ce site a été présenté deux fois en réunion de projet, la première le 26/02/2021 et la seconde le 29/06/2022 ; que cependant il ne s'agissait pas des mêmes demandeurs ;

Considérant que les demandeurs actuels sont passés en réunion de projet le 29/06/2022, que les conclusions étaient que certains aspects du projet devaient être retravaillés :

- la rehausse du bâtiment existant est peu pertinente car elle s'aligne à un rehaussement postérieur à la construction du bâtiment et impacte l'intérieur de l'îlot,
- les nouvelles constructions impactent également ce dernier, le nouveau bâtiment en intérieur d'îlot doit être supprimé,
- il est peu opportun de construire contre le mur mitoyen en intérieur d'îlot,
- en ce qui concerne le maintien de la trace de la halle de montage, les demandeurs proposent de fournir une étude spécifique,
- l'aménagement de logements mono-orientés dans les nouvelles constructions est difficilement acceptable ;
- concernant le parking, sa localisation n'est pas idéale. Il convient également de réduire le ratio et de déplacer la rampe d'accès. Enfin, le projet devra sans doute être adapté suite au contrat local de mobilité ;
- une gestion des eaux adéquate devra être prévue.

Attendu que la DPC a fait une visite sur place et rédigé une note patrimoniale datée d'avril 2021, que celle-ci signale que des éléments intérieurs sont intéressants à conserver d'un point de vue patrimonial comme les halls d'entrée et cages d'escalier, finitions de sol en mosaïque et granito, ferronneries des main-courantes ; façade arrière et cage d'escalier de la rue Lambert Crickx 17 et les portiques en béton de la grande halle ;

Considérant que depuis le projet n'a pas été représenté en réunion de projet et que les derniers documents présentés étaient sommaires et volumétrique, qu'aucune architecture n'était proposée ;

Considérant que la commission de concertation du 05/10/2023 a émis un avis favorable de URBAN DU et DPC et de BE conditionnel, que les conditions étaient les suivantes :

En ce qui concerne la démolition de la Halle :

- Fournir une note détaillée sur les mesures de protection des structures maintenues de la halle ;
- Etudier la possibilité de garder une plus grande partie de la structure ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

En ce qui concerne le bâtiment A :

- Faire une proposition en ce qui concerne la façade latérale du bâtiment A afin de l'animer ou retirer clairement le bâtiment A de l'objet de la demande ;
- Faire une proposition en ce qui concerne les châssis afin de les uniformiser ou représenter la dernière situation de droit ;
- Supprimer l'abri vélo le long de la façade du passage et intégrer les emplacements vélos dans le volume existant ;

En ce qui concerne le bâtiment B :

- Revoir la rehausse du bâtiment B de manière qu'elle s'intègre mieux d'un point de vue volumétrie, architecture et patrimoine ;
- Supprimer les garde-corps vitrés et faire une autre proposition respectant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment ;
- Revenir vers des châssis avec les divisions et matériaux d'origine pour les étages et le rez-de-chaussée, clarifier la situation d'origine ;
- Maintenir la cage d'escalier, le hall d'entrée, l'accès et l'emplacement de l'ascenseur ;
- Améliorer les espaces extérieurs et l'aménagement des logements des derniers étages du bâtiment B ;

En ce qui concerne le bâtiment C :

- Revoir la rehausse du bâtiment C de manière qu'elle s'intègre mieux avec l'architecture du bâtiment et en retrait ;
- Restaurer les châssis en bois des étages et faire une proposition pour les châssis du rez-de-chaussée, supprimer le garde-corps vitrés au 3e étage ;
- Isoler la façade arrière du bâtiments C par l'intérieur et préciser les matériaux pour la partie nouvelle sur le coin ;
- Supprimer les caves au rez-de-chaussée ;
- Maintenir la cage d'escalier et le hall d'entrée, faire une étude historique sur l'ascenseur et sur les éléments patrimoniaux présents dans l'entrée cochère et l'ancien patio ;
- Etudier un aménagement des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1. qui permette le maintien d'une partie au moins des murs et châssis de l'ancien patio ;

En ce qui concerne le bâtiment D :

- Supprimer les caves du rez-de-chaussée du bâtiment D au profit des halls d'entrée ;
- Revoir l'aménagement des studios des 1er et 2e étages du bâtiment D afin de se conformer au RRU ;
- Supprimer le local vélo en intérieur d'îlot à l'arrière du bâtiment D et intégrer les rangements vélos dans le volume ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- Etudier la possibilité de prolonger la noue sur les traces du bras de la Senne dans un travail paysager ;
- De manière générale :
- Respecter l'avis du SIAMU du 15/09/2023 ;
- Respecter l'avis de Vivaqua du 04/09/2023 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Respecter l'avis d'AccessAndGo du 21/09/2023 ;
- Prévoir une mixité dans le type de commerces et pas uniquement du commerce de gros ;
- Supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;
- Revoir l'aménagement des locaux communs (poubelle, vélo, etc...) p de manière que ceux-ci soit à la fois facilement accessible pour les logements et de préférence sans passer par l'extérieur ;
- Végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
- Supprimer les boîtes aux lettres en façade avant et prévoir, en accord avec le Règlement de la Poste, un système intégré à l'architecture qui respecte les caractéristiques patrimoniales de la façade ;
- Respecter l'article 16 Titre 1 du RRU par la pose d'une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;
- Revoir le projet afin de respecter les restrictions d'usage OU de prendre les mesures d'assainissements nécessaires pour lever les restrictions d'usage ;

Considérant que la commune a émis un avis défavorable pour les motifs suivants : la densité du projet est beaucoup trop importante, que le projet n'est clairement pas abouti et que des évolutions du projet sont encore nécessaires quant à fournir des propositions acceptables du point de vue de la densité et des gabarits, qu'une réflexion patrimoniale sur l'ensemble des bâtiments du site n'a pas eue lieu et qu'elle est indispensable pour répondre aux exigences de la Direction du Patrimoine, que des problèmes ont été évoqués par les riverains en séance quant aux manque et à l'absence de visibilité des affiches annonçant l'enquête publique ;

Projet :

Considérant que la demande vise à démolir une partie des bâtiments existants, transformer les bâtiments maintenus et construire un nouveau bâtiment avec un programme de 58 unités de logement, 5 unités commerciales au rez-de-chaussée, des bureaux et un parking de 17 emplacements voitures, 7 emplacements motos et un total de 101 emplacements vélos répartis sur l'ensemble du projet ;

Considérant que pour les commerces, la demande prévoit du commerce de gros (une unité B0.1 de 270 m², une unité D0.1 de 110m²) et du commerce de détail (une unité B0.2 de 37m², une unité C de 52 m² et une unité D0.2 de 106 m²), que la variation du type de commerce est importante dans ce quartier afin de diversifier l'offre ;

Démolitions :

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments de stockage et magasins qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ; qu'il s'agit de bâtiments en intérieur d'îlot, des numéros 11, 13 et 15 de la rue Crickx ; que ces démolitions permettent d'améliorer grandement l'intérieur de cet îlot densément bâti, de retrouver de la pleine terre et de reconstituer un front bâti cohérent ;

Considérant que la demande prévoit également la démolition de la grande halle commerçante (82m de long, 14m de large et 10m de haut) en structure béton en intérieur d'îlot qui abrite actuellement un parking ; que cette halle a par contre un intérêt patrimonial en ce qu'elle est située sur l'ancien lit asséché d'un bras détourné de la Senne, que la demande propose de maintenir une partie de sa structure (5 portiques, colonnes et poutres) afin d'en garder une trace ; que cette démolition permet au projet d'offrir un jardin qualitatif pour les habitants des logements ;

Considérant que la demande justifie les portiques démolis en ce qu'ils sont soit dans l'emprise des bâtiments soit trop proches de ceux-ci que pour permettre des conditions de maintien raisonnables ; qu'un portique supplémentaire (sur les 11 existants) pourrait être maintenu mais que celui-ci est isolé, que le demandeur ne souhaite pas le maintenir car trop proche des bâtiments C

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

et D, que sa suppression permet un aménagement paysager avec plus d'espace de pleine terre tandis que son maintien pose des question d'accessibilité SIAMU et camions de déménagement ;

Considérant que ces arguments ne sont pas recevables en ce que les problèmes d'accessibilité se posent pour l'ensemble des portiques et non pas uniquement pour celui-ci, que deux fondations en béton sont anecdotiques par rapport à la pleine terre retrouvée ; que par contre maintenir un portique isolée n'a pas beaucoup de sens dans l'aménagement proposé ; que la demande propose un aménagement paysager au sol marquant la trace de l'ancien lit de la Senne ce qui est plus cohérent ;

Considérant que la demande précise qu'un contrôle de stabilité général doit être fait lors du démontage, que pour la série maintenue les poutres latérales existantes seront également maintenues et contreventées ; qu'afin de contrer l'usure du temps et des intempéries, une protection à l'aide de capots métalliques est envisagée ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation d'un audit afin de définir quels matériaux qui peuvent être recyclés ; qu'une réflexion doit être faite sur la réutilisation sur site également ;

Bâtiment A :

Considérant que la demande prévoit le maintien du bâtiment A situé au coin du square Péqueur et de la rue Brogniez ; que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée et les bureaux des étages sont maintenus ; qu'il totalise une superficie totale de 5303 m² hors-sol dont 4 486 m² de bureau;

Considérant que la demande ne prévoit pas de modification de ce bâtiment, quelle précise que ce bâtiment ne fait pas partie de l'objet de la demande;

Considérant que la façade existante est en cimentage blanc et pierre naturelle grise avec certains châssis de teinte noire et d'autres de teinte blanche, que ces châssis sont là depuis au moins 2009 ; que ceux-ci ne peuvent être avalisés tels quels et qu'il y a lieu de revenir à la dernière situation de droit ;

Considérant l'existence d'une dent creuse sur le site côté rue Brogniez qui sert actuellement d'accès au parking à l'air libre en intérieur d'îlot, que le bâtiment voisin (Maison du Protestantisme) est en retrait de la limite mitoyenne, que la dent creuse est maintenue sur le site mais qu'elle ne présente plus d'accès voiture (uniquement SIAMU) ; que cette zone de retrait latéral est végétalisée et permet une respiration dans la rue Brogniez ainsi qu'une vue vers un intérieur d'îlot libre et végétalisé offrant une respiration agréable depuis la rue; qu'elle est fermée à l'alignement par un portail métallique de teinte gris-brun foncé ;

Considérant que le bâtiment A va donc garder sa façade latérale puisque la dent creuse est maintenue ; qu'il s'agit d'une façade aveugle ; qu'il s'agit d'une opportunité manquée d'ouvrir cette façade sur la rue avec de nouvelles fenêtres et éventuellement des terrasses activant également l'entrée vers l'intérieur d'îlot et permettant un contrôle social ; que cependant ce bâtiment n'est pas concerné par la demande ;

Considérant que l'abri vélo initialement prévu au rez-de-chaussée le long de cette façade a été supprimé, qu'une bande de végétation viendra habiller ce pignon ;

Considérant que le porche existant est maintenu pour l'accès au parking qui est prévu au rez-de-chaussée à l'arrière des bâtiments A et B donnant sur le square Péqueur ; que ce bâtiment de parking est d'un seul niveau et pourvu d'une toiture végétalisée ;

Bâtiment B :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment B au coin entre la rue Lambert Crickx et le square Péqueur au moyen d'une rehausse de deux niveaux, que la rehausse se présente sous la forme d'une toiture cintrée en zinc de teinte gris-brun et des châssis en aluminium de même teinte ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant qu'une rehausse s'envisage en ce que les gabarits des immeubles avoisinants vont jusqu'à un R+9 ; que le bâtiment donne sur l'espace dégagé du square Péqueur et se trouve sur un coin d'îlot ; que la rehausse sera donc extrêmement visible et qu'il faut soigner son architecture ;

Considérant que l'architecture de la rehausse a été retravaillée, que la hauteur des lucarnes a été modifiée (abaissement de la partie supérieure de 50 cm), qu'une allège a été ajoutée afin de retrouver la hauteur de l'ancien couronnement et qu'une ferronnerie suivant le même dessins que les étages a été ajoutée ; que le style « Beaux-Arts » du bâtiment est respecté ;

Considérant que la rehausse est conforme à l'article 6 du Titre I du RRU, qu'elle s'intègre mieux dans le contexte existant ; que le bâtiment est repris sur l'Inventaire et que la demande se trouve en ZICHEE, qu'il est essentiel de valoriser les qualités culturelles, esthétiques ou historiques du périmètre et de promouvoir son embellissement au travers de la qualité architecturale ; que la demande modifiée répond à ce souhait et est qualitative;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'il dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A la dérogation est acceptable ;

Considérant que la façade existante est en pierre naturelle beige, soubassement en pierre bleue, corniche en pierre beige, châssis en aluminium de teinte « canon de fusil » sur l'ensemble ; qu'en ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée une imposte supérieure vitrée reprend les divisions tripartites des étages, qu'un soubassement en pierre bleue de 70 à 75 cm de haut est ajouté ; qu'à l'origine les châssis des étages sont en bois et qu'il faut maintenir cela que par contre des châssis en alu pour la rehausse et pour les vitrines du rez-de-chaussée sont envisageable ;

Considérant que la façade à rue est isolée par l'intérieur tandis que la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un enduit sur isolant sauf en ce qui concerne la façade au droit de la cage d'escalier ; que les boîtes aux lettres ont été intégrées dans les halls d'entrée ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 17 logements (1 studio, 7 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 3 appartements 3 chambres et 1 appartement 4 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la cage d'escalier existante qui a un intérêt patrimonial, que le hall d'entrée en petite mosaïque est également conservé ; que si le hall existant ne permet pas une accessibilité aisée, un autre accès via le parking est toujours possible ; que suite à une étude, il s'avère que l'ascenseur présent n'a pas d'intérêt patrimonial, que sa suppression (mais avec le maintien des main-courantes) s'avère même positive pour la mise en évidence de l'escalier ;

Qu'en ce qui concerne la partie du bâtiment B qui fait l'angle, les appartements sont tous traversants sauf ceux qui sont sur le coin mais qui possèdent néanmoins deux façades, que les couloirs de circulation profitent d'un apport de lumière naturelle ; que dès que possible des terrasses ont été créées ; que la demande propose des typologies de duplex allant d'une à quatre chambres aux 4e et 5e étages que ceux-là sont distribués par une coursive en façade arrière ;

Considérant que les plans ont été modifiés afin d'améliorer les espaces extérieurs et l'habitabilité des logements des derniers étages, qu'en effet les portes d'entrées et celles des sas sont vitrées afin d'améliorer l'éclairage des séjours, que les escaliers hélicoïdaux ont été remplacés par des escaliers droits et déplacés loin des fenêtres et qu'un balcon a été ajouté en façade arrière pour le studio ;

Considérant que les logements ont tous un espace de rangement/buanderie intégré au logement, qu'ils répondent au Titre II du RRU sauf en ce qui concerne les appartements B.1.3, B2.3, B.3.3 qui sont en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), qu'étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment existant et que des modifications de baies en façade avant ne sont pas souhaitables la dérogation se justifie, que les superficies sont adaptées en fonction du nombre de chambres ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant que la demande prévoit de végétaliser l'ensemble des toitures plates du bâtiment B ainsi qu'une toiture verte stockante au niveau du bâtiment arrière de parking ; que les toitures accueillent également des panneaux photovoltaïques ;

Considérant qu'une partie du volume a été évidé afin de permettre l'installation des unités extérieures des pompes à chaleur de manière tout à fait non perceptibles depuis l'espace public ; qu'il est tout de même nécessaire de prévoir la pose d'un revêtement acoustique sur les parois entourant ces installations techniques ;

Considérant que la demande prévoit le local poubelle dans le volume à l'arrière du bâtiment B, à l'arrière du parking ; que ce local est de dimensions suffisantes (12 conteneurs de 770 litres) mais que l'accès des logements à ce local poubelle n'est pas évident puisqu'il se fait uniquement via l'intérieur d'îlot ou via le parking ; que cependant celui-ci ne sert plus que pour les logements des bâtiment B et C ce qui permet des distances raisonnables ;

Bâtiment C :

Considérant que la demande prévoit de transformer le bâtiment C le long de la rue Lambert Crickx au moyen d'une rehausse d'un niveau en partie avant atteignant donc un gabarit de R+4 ;

Considérant que cette rehausse a été revue, qu'à la place d'un studio et d'un appartement 2 chambres le projet propose maintenant un grand appartement de 3 chambres, qu'un recul plus important (çà cm) a été prévu et que les fenêtres ont été alignées sur les baies des étages ; que cela permet une meilleure intégration de la rehausse par rapport au bâtiment mais aussi par rapport au bâtiment B ;

Considérant que la rehausse prévue engendre une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur puisque qu'elle dépasse le bâtiment mitoyen rue Crickx qui a un gabarit de R+3+T ; qu'au vu du contexte bâti existant et de la liaison en gradation faite entre le voisin et le bâtiment A, la dérogation est acceptable ;

Considérant que la rehausse est prévue avec un parement en cassettes de zinc de ton brun-rouge et des châssis en aluminium de même teinte ;

Considérant que le coin coupé arrière droit de la façade est comblé et que la demande profite pour y aménager des terrasses « rentrantes », que l'analyse de la façade arrière a mis en évidence l'hétérogénéité des matériaux utilisés, que la demande maintient la proposition d'isoler cette façade par l'extérieur afin de l'uniformiser tout en reproduisant des éléments comme les trumeaux et les allèges et en marquant à l'aide d'un joint vertical dans le cimentage la partie nouvellement construite ;

Considérant que la deuxième porte du sas ne présente pas de symétrie, que l'analyse patrimoniale relève que les hall d'entrée doivent être maintenus et que cette porte fait partie du hall, qu'il y a donc lieu de garder la porte d'origine ;

Considérant que la façade existante est composée de pilastres, bandeaux et d'encadrements en pierre naturelle beige, trumeau en briques bicolore beige et rouge-brun, soubassement en pierre bleue, corniche en bois peint, châssis en aluminium de teinte gris-brun foncé au rez-de-chaussée et en bois peint de teinte rouge-brun aux étages ;

Considérant que les châssis des étages sont en bois et d'origine, que le demandeur fournit le rapport d'un spécialiste qui mentionne qu'il n'est plus possible de restaurer ces châssis ; qu'ils proposent de les refaire à l'identique ;

Que les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas ceux d'origine, qu'ils ne correspondent pas à la situation de droit, que la demande propose de nouvelles divisions qui reprennent les divisions verticales des châssis des étages supérieurs, que cela permet une meilleure lecture du socle commercial en accord avec l'esthétique de la façade avant ; que les boîtes aux lettres ont été intégrées dans les halls d'entrée ;

Que la travée de gauche était anciennement une porte cochère, que la demande propose une simple porte à la place, qu'il y a lieu de prévoir une porte cochère travaillée comme un modèle

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

historique dans le même matériaux et couleur que ceux des étages afin de maintenir la qualité patrimoniale de la façade avant ;

Considérant que les garde-corps en fer forgé au 3e étage sont doublés par des garde-corps en verre translucide, qu'il a été demandé lors de la précédente commission de concertation d'étudier d'autres possibilités pour mieux s'intégrer dans le style de la façade existante, que le demandeur a présenté d'autres solutions mais qu'elles se sont révélées moins convaincantes, que le placement de garde-corps est obligatoire pour respecter les normes de sécurité ;

Considérant que les cellules commerciales (commerce de gros) du rez-de-chaussée sont maintenues mais légèrement réduites ; que les étages actuellement occupés par des bureaux sont transformés en 16 logements (3 studios, 3 appartements 1 chambre, 5 appartements 2 chambres et 5 appartements 3 chambres) ;

Considérant que le projet prévoit le maintien et la restauration de la cage d'escalier et du hall existants en partie avant qui a un intérêt patrimonial, que l'ascenseur est désormais repris à l'inventaire des ascenseurs historiques et que la demande le conserve même s'il est rendu inutilisable ;

Considérant que les murs et châssis de l'ancien patio sont encore existants au niveau des appartements C. B. x. 2 et C.A.x.1., que ces traces sont apparentes en façade ainsi que le long des murs des séjours traversants ;

Considérant que les caves du rez-de-chaussée ont été supprimées au profit d'une extension du local vélo ;

Bâtiment D :

Considérant qu'une nouvelle construction vient refermer l'îlot à l'alignement du côté de la rue Crickx (bâtiment D); qu'il s'agit d'un bâtiment de gabarit R+3 contre le mitoyen et montant jusqu'à un R+5 afin d'assurer une transition cohérente vers le coin de l'îlot ; que ce bâtiment s'intègre bien, qu'il prévoit des jeux de volumes variés en façade avant et s'aligne sur les lignes de constructions des immeubles qui l'entoure ce qui permet une cohérence avec le cadre bâti environnant ; que les espaces de vie et les terrasses prévues dans ce nouveau bâtiment alternent en façade avant ou arrière ce qui permet d'activer les deux façades ;

Considérant que le bâtiment présente une dérogation à l'article 4 et 6 du Titre I du RRU en ce que le bâtiment vient s'implanter en mitoyenneté avec le bâtiment sis n° 9A de la rue Lambert Crickx, qu'il présente la même profondeur sur une largeur de 2,12m, que cette profondeur est augmentée ensuite par un balcon de 2m et qu'ensuite le bâtiment atteint une profondeur de 14m (3,45m en plus que le voisin) après un recul de 4,78m ; que la profondeur est augmentée progressivement afin de limiter les impacts sur le voisin, que la dérogation se limite donc au balcon et qu'elle est acceptable ;

Considérant que le bâtiment B est également en dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la façade avant, qu'en effet la hauteur de la façade du bâtiment au n°9 de la rue Crickx est de 16,28m et qu'au plus haut la façade du bâtiment D (R+5) atteint 21,5m, que d'autre part la façade existante du bâtiment C a une hauteur d'environ 18m ; que dans tous les cas elle ne dépasse pas la hauteur du bâtiment A qui culmine à 24,95m, que les hauteurs sont intégrées dans une réflexion globale de tout le site en gradation vers le coin de l'îlot et en limitant au maximum les impacts en terme d'ensoleillement, que la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la façade est prévue avec un parement en béton architectonique de teinte grège au rez-de-chaussée et un seuil en pierre bleue et des parties en brique de teinte jaune/ocre ou en enduit de teinte grège pour les étages ; que les châssis sont en aluminium de teinte gris-brun foncé ; que les matériaux choisis se veulent en lien avec les bâtiments existants dans la rue Crickx, qu'à ce sujet le photomontage et la note sur les matériaux ne sont pas tout à fait en accord, qu'il y a lieu de fournir la référence exacte des briques ;

Considérant que le bâtiment se compose de 25 unités de logements réparties comme suit : 8 studios, 3 appartements 1 chambre, 12 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement 4 chambres ; que deux commerces sont prévus au rez-de-chaussée, qu'ils sont

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

traversant et permettent une certaine visibilité sur l'intérieur d'îlot mais qu'il s'agit de commerces de gros ;

Considérant que les halls d'entrée ont été revus pour être plus généreux et qualitatifs, que les caves sont maintenant mieux séparées des halls, qu'un local poubelle spécifique au bâtiment a été prévu et est accessible via l'intérieur d'îlot et via l'accès CB; que prévoir des portes vitrées ou des baies de fenêtre latérales permettrait d'éclairer ces halls naturellement et permettrait une percée visuelle vers l'intérieur d'îlot qui serait très qualitative ;

Considérant que les studios ont été revus afin de se conformer au RRU, que tous les logements sont maintenant conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que le local vélo en intérieur d'îlot à l'arrière du bâtiment D a été supprimé au profit d'un aménagement paysager (lisière végétale dense);

Espace extérieur :

Considérant que le travail paysager prévu est qualitatif, que le plan a été revu afin de rendre plus lisible la trace de la senne ainsi que celle des portiques de la grande Halle qui sont supprimés ; que les portiques sont marqués au sol par un ruban de béton qui relie chaque colonne, que la noue paysagère prend place dans l'axe de l'ancienne halle, l'accès du côté de la rue Brogniez a été déplacé vers la mitoyenneté et l'abri vélo qui y était prévu a été supprimé ce qui permet l'aménagement d'une zone plantée le long du pignon du bâtiment A ;

Considérant que la demande est conforme à la prescription générale 0.6 du PRAS en ce qu'elle améliore grandement les qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet se situe en zone d'influence paysagère : Urbaine (Ville dense) à la carte des influences paysagères ;

Considérant que la zone se situe en zone de carence en espaces verts accessibles au public et que le projet prévoit la création d'un jardin en intérieur d'îlot de 2388m² ;

Considérant que ces aménagements vont constituer des nouveaux milieux d'accueil et de refuge pour la faune mais qu'aucun dispositif spécifique n'est prévu ;

Considérant que le contact visuel avec la végétation, sans l'utilisation physique de l'espace, a déjà des impacts positifs sur les riverains (IBSA Focus n°56 – Bruxelles est-elle une ville verte ? – Anne FRANKLIN) ;

Considérant la présence (Observations) d'espèces inféodées aux bâtis : Martinet noir et moineau commun, bien que les visites de terrain n'ont pu confirmer leur présence sur site ;

Considérant que le projet induit la démolition d'une partie des constructions présentes sur le site et la rénovation et l'extension de deux immeubles, qui sont des habitats potentiels de ces espèces inféodées aux bâtis ;

Considérant que la rénovation de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant qu'une récupération et une réutilisation des eaux pluviales est prévue ;

Considérant qu'un bassin d'orage pour infiltrer le trop-plein de la citerne de réutilisation est prévu ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant l'explication de la difficulté d'infiltrer le trop-plein de la citerne vers les noues prévues dans le projet, que cependant la solution bassin d'orage n'est pas idéale. Un massif stockant en sous-sol serait une solution plus pérenne, plus intégrée dans l'environnement et qui demande un suivi, un entretien et un coût moindre ;

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux a été prévue pour les toitures à versant uniquement ; qu'un bassin d'orage est prévu pour la temporisation des eaux de pluies en plus de la noue d'infiltration ;

Mobilité :

Considérant que le site de la demande se trouve en zone d'accessibilité A du RRU ; que le site est très bien desservi en transports en communs ; qu'une station Villo ! et une station Cambio se trouvent à proximité ;

Considérant que la demande prévoit une offre en stationnement pour la mobilité douce qui est qualitative puisqu'il s'agit au total de 101 emplacements vélos dont 11 cargos dans un local couvert et sécurisé ; que 8 vélos pour visiteurs sont prévus à l'arrière du bâtiment D ;

Charges d'urbanisme :

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 7492 m² pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 374 600 €, soit 7492 m² x 50 € ;

Considérant que la superficie de bureau est réduite de 7492m² à 4386m², que la superficie de commerce de gros est, elle, réduite de 4628m² à 1398m² ; que celles-ci ne sont donc pas chargées ;

Considérant que ce calcul est provisoire et susceptible d'évoluer encore ;

De manière générale :

Considérant que le projet prend en compte les caractéristiques et opportunités offertes par le site, qu'il améliore grandement l'intérieur d'îlot en dédensifiant et en prévoyant un jardin commun végétal et en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de fonctions et des logements qualitatifs dans l'ensemble, que la demande prévoit des typologies de commerce variées afin d'assurer une activation des rez-de-chaussée et un contrôle social ;

Considérant que le demandeur prévoit un chantier d'une durée de 3 ans ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- **Respecter l'avis du SIAMU du 28/05/2024 ;**
- **Assurer une isolation acoustiques des pompes à chaleur afin de respecter les normes de bruit en vigueur;**
- **Prévoir des portes vitrées au niveau des couloirs d'accès et des caves afin de les éclairer naturellement ;**

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- **Prévoir des châssis en bois de teinte claire pour les étages du bâtiment B ;**
- **Prévoir une porte cochère travaillée historiquement de même matériaux et même couleur que les châssis des étages pour le bâtiment C ;**
- **Maintenir la porte d'origine du sas d'entrée du bâtiment C (2e porte) ;**
- **En façade arrière, prévoir des gîtes accueillant la faune qui sera présente grâce à l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot par exemple des gîtes pour abeilles sauvages ou bien des nichoirs. Des fiches sont disponibles à ce sujet sur le site <https://renature.brussels/fr>, un accompagnement est possible en remplissant le formulaire suivant : <https://renature.brussels/fr/contact> .**
- **En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, évacuer ces derniers vers un centre reconnu (NB : les nids des espèces protégées sont également protégés) ; »**

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de Anderlecht n'a pas émis son avis dans les délais prescrits ;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notifié, en date du 06/09/2024, la décision d'imposer des conditions impliquant des modifications aux plans déposés à l'appui de la demande (*art. 191 du CoBAT*), reprenant les conditions suivantes :

- *« Respecter l'avis du SIAMU du 28/05/2024 ;*
- *Assurer une isolation acoustique des pompes à chaleur afin de respecter les normes de bruit en vigueur;*
- *Prévoir des portes vitrées au niveau des couloirs d'accès et des caves afin de les éclairer naturellement ;*
- *Prévoir des châssis en bois de teinte claire pour les étages du bâtiment B ;*
- *Prévoir une porte cochère travaillée historiquement de même matériaux et même couleur que les châssis des étages pour le bâtiment C ;*
- *Maintenir la porte d'origine du sas d'entrée du bâtiment C (2e porte) ; »*

que les plans modifiés ont été notifiés au fonctionnaire délégué en date du 24/09/2024 et que la demande modifiée n'a pas dû être soumise à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que les modifications suivantes ont été apportées en plan:

- Les porte des couloirs du rez-de-chaussée du bâtiment D sont vitrées de manière à permettre un éclairage naturel maximal de ces couloirs ;
- Les châssis des étages du bâtiment B sont prévu en bois de teinte gris clair. Dans un souci de cohérence globale, la teinte des châssis du rez-de-chaussée a été ajustée et est maintenant prévue greige clair ;
- La nouvelle porte cochère du bâtiment C est en bois, de même teinte que les châssis des étages et historiquement travaillée (caissons en relief) ;
- La 2^e porte du sas d'entrée du bâtiment C, double porte vitrée encore d'origine, est maintenue ;

Considérant dès lors qu'il ressort que les plans modifiés introduits rencontrent les conditions émises dans l'article 191 ;

Considérant que l'accusé de réception complet du projet modifié porte la date du 11/10/2024 ;

XXX

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit un total de 12.837 m² hors sol dont 4.386 m² de bureau, 6.812 m² de logement, 241 m² de commerce et 1.398 m² de commerce de gros ;

Considérant que l'article 9.5° de l'arrêté du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme prévoit une exonération pour le changement de destination de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels vers le logement [...]; en cas d'extension, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, l'exonération ne porte pas sur les superficies de plancher supplémentaires créées

Considérant que la superficie de bureau est réduite de 7.492m² à 4.386m² (-3106 m² au profit du logement), que la superficie de commerce de gros est, elle, réduite de 4.628m² à 1.398m² ; que celles-ci ne sont donc pas chargées ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 3.706 m² (6.812 m² - 3.106m²) pour les logements ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² pour les logements par l'arrêté susmentionné ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme pour les logements s'élève donc à 185.300,00 €, soit 3.706 m² x 50 € ;

Considérant que le Collège des Bourgmestres et Echevins n'a pas fait de proposition concernant l'affectation de ces charges et le demandeur non plus ;

Considérant qu'un projet de réalisation d'une école francophone, l'école pour tous, (maternelle, primaire et 3 premières années secondaires) et ses abords au sein du complexe immobilier 'Petite-Ile/Citygate II' développé par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale rue des Goujons 152-156 est en cours ;

qu'il s'agit d'un projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme référencée PU 52432 - 01/PFD/1824953 est en cours d'instruction ;

Considérant que l'école se situe à proximité du quartier « Biestebroeck » et, qu'il est essentiel de financer la réalisation d'équipements scolaire étant donné la densité de ce nouveau quartier ;

XXX

Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet se situe en ZICHEE; que dans cette zone, tout projet doit veiller au maintien des qualités culturelles, historiques ou esthétiques des façades visibles depuis l'espace public ou à leur embellissement;

Considérant que la demande ne porte pas atteinte aux qualités culturelles, historiques ou esthétiques des façades visibles depuis l'espace public ou à leur embellissement; qu'elle participe même à mettre en évidence les éléments patrimoniaux encore présents ainsi que l'histoire du site ;

Considérant que le projet prend en compte les caractéristiques et opportunités offertes par le site, qu'il améliore grandement l'intérieur d'ilot en dédensifiant et en prévoyant un jardin commun végétal et en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de fonctions et des logements qualitatifs dans l'ensemble, que la demande prévoit des typologies de commerce variées afin d'assurer une activation des rez-de-chaussée et un contrôle social ; que le projet participe ainsi à la revitalisation du quartier ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Les dérogations relatives aux prescriptions du Règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (toiture d'une construction mitoyenne) et au Titre VIII article 6 (nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Fait à Bruxelles, le 23/10/2024

Le fonctionnaire délégué,

Thibaut JOSSART,
directeur

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 53010**)*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Ans Persoons, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12e étage
1030 Bruxelles*

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis : Néant

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
 - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be>.

Décision du fonctionnaire délégué

Article 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le fonctionnaire délégué peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le fonctionnaire délégué peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Modalités de publicité

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collègue des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1er, du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE : AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;
- 2° son nom ou sa raison sociale;
- 3° la date de commencement des actes ou travaux;
- 4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;
- 5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§ 1er. *Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.*

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. *Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.*

§ 3. *Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.*

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. *Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.*

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. *Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.*

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. *Pour l'application du présent chapitre, on entend par :*

1° *CoBAT* : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° *Gouvernement* : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° *Recours* : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. *Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.*

Art. 3. *Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.*

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. *L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.*

Art. 5. *Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.*

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° *Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;*

2° *moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.*

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. *Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.*

Art. 7. *Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de Anderlecht

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Anderlecht

AVIS**MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

délivré le ...
à $\{\text{Requesters1}\}$
par **Urban.brussels**
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan $\{\text{Requesters1}\}$
door **Urban.brussels**
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos.

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : Afbreken van opslaggebouwen en magazijnen, verbouwen en uitbreiden van twee kantoorgebouwen tot gebouwen voor gemengd gebruik bestaande uit: 33 appartementen, 3 winkels, 1 overdekte parkeerplaats met 17 parkeerplaatsen voor auto's en 7 voor motoren.

Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce

Bouwen van een gebouw voor gemengd gebruik bestaande uit: 25 appartementen en 2 deelbare winkelruimtes

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :

Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d'application des obligations d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux, voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de gewestelijke website van stedenbouw : http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :
epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :
peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant). En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis d'urbanisme ayant pour objet : "Démolir des bâtiments de stockage et magasins, transformer et étendre deux immeubles de bureaux en immeubles mixtes comprenant : 33 appartements, 3 commerces, 1 parking couvert comprenant 17 emplacements voitures et 7 motos. Construire un immeuble mixte comprenant : 25 appartements et 2 espaces divisibles dédiés au commerce" , a été octroyé par Urban.brussels en date du

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Anderlecht** du (date) au (date) entre (heure) et (heure)..... à (adresse)
-

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning met als onderwerp “Afbreken van opslaggebouwen en magazijnen, verbouwen en uitbreiden van twee kantoorgebouwen tot gebouwen voor gemengd gebruik bestaande uit: 33 appartementen, 3 winkels, 1 overdekte parkeerplaats met 17 parkeerplaatsen voor auto's en 7 voor motoren. Bouwen van een gebouw voor gemengd gebruik bestaande uit: 25 appartementen en 2 deelbare winkelruimtes” werd verleend door Urban.brussels op

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Anderlecht** op (datum) tussen (uur) en (uur)
-

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onvereenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot

door (naam + voornaam):

Handtekening:

